

Nel rispetto delle normative vigenti questo documento è di proprietà dell' ing. Antonio Marras - Non può essere duplicato, riprodotto, comunicato o divulgato senza autorizzazione scritta del proprietario . Su richiesta verranno forniti i files del documento nel solo formato pdf.

UBICAZIONE:

COMUNE DI SEMESTENE
Provincia di Sassari

Studio di Ingegneria

07012 BONORVA

Via Del Lavoro n°6

Tel. e Fax cell. 3477517026

e-mail: studiotecnicomag@gmail.com antonio.marras@ingpec.eu

c.f.

p.i. 02499660906

IL TECNICO

Ing. Antonio Marras

COLLABORATORI

LAVORI IN PROGETTO

ACQUISIZIONE E SISTEMAZIONE AREA PIAZZA SAN NICOLO'
(FRONTE MONUMENTO CADUTI IN GUERRA)"

STATO DI PROGETTO

Perizia di stima

PROGETTO PRELIMINARE

PROGETTO DEFINITIVO

data:

Ottobre 2025

tavola / allegato:

U

PERIZIA DI STIMA DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE DA ACQUISIRE PER LA SISTEMAZIONE E L'AMPLIAMENTO DELLA PIAZZA SAN NICOLÒ (FRONTE MONUMENTI CADUTI IN GUERRA)

Capitolo 1 – PREMESSA

L'Amministrazione Comunale di Semestene nel più ampio obiettivo di valorizzare il centro storico ed i beni culturali del territorio, ha affidato allo scrivente l'incarico di realizzare una perizia di stima del più probabile valore di mercato di due aree libere in totale stato di abbandono di proprietà privata (adiacenti alla Piazza San Nicolò) da acquisire per la loro riqualificazione

Capitolo 2 – OBIETTIVO GENERALE DELL'INTERVENTO

L'obiettivo generale dell'Amministrazione Comunale è quello di acquisire anche tramite apposita procedura espropriativa le aree al fine di riqualificarle mediante l'esecuzione di un intervento di riqualificazione urbana, attraverso la realizzazione di una pavimentazione di pregio, e la sistemazione a verde e relativo arredo urbano.

Capitolo 3 – DATI DELL'IMMOBILE

Gli immobili oggetto della valutazione del più probabile valore di mercato trattasi di aree libere residuali dal crollo (avvenuto in passato) di vecchi fabbricati, che si trovano in stato di abbandono sono distinti in catasto al Foglio 9 Particella 268 di mq 38 e della particella 269 di mq 35 di cui 7 mq oggetto di stima, oltre alla particella 267 di proprietà come da visura allegata.

Capitolo 4 – INQUADRAMENTO URBANISTICO

Le aree oggetto di stima sono ubicate nel centro abitato adiacente alla piazza San Nicolò, come evidenziato nelle seguenti foto aeree e planimetria catastale:



Foto aerea



Foto aerea

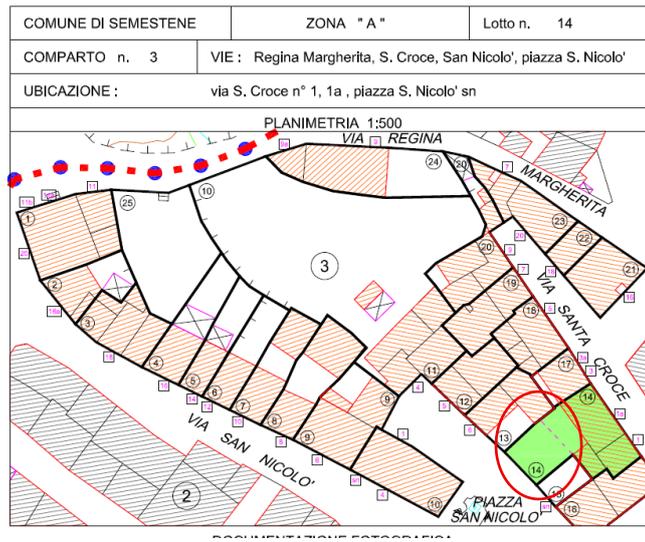


Foto catastale Foglio 9 Mapp. 268-269 in parte

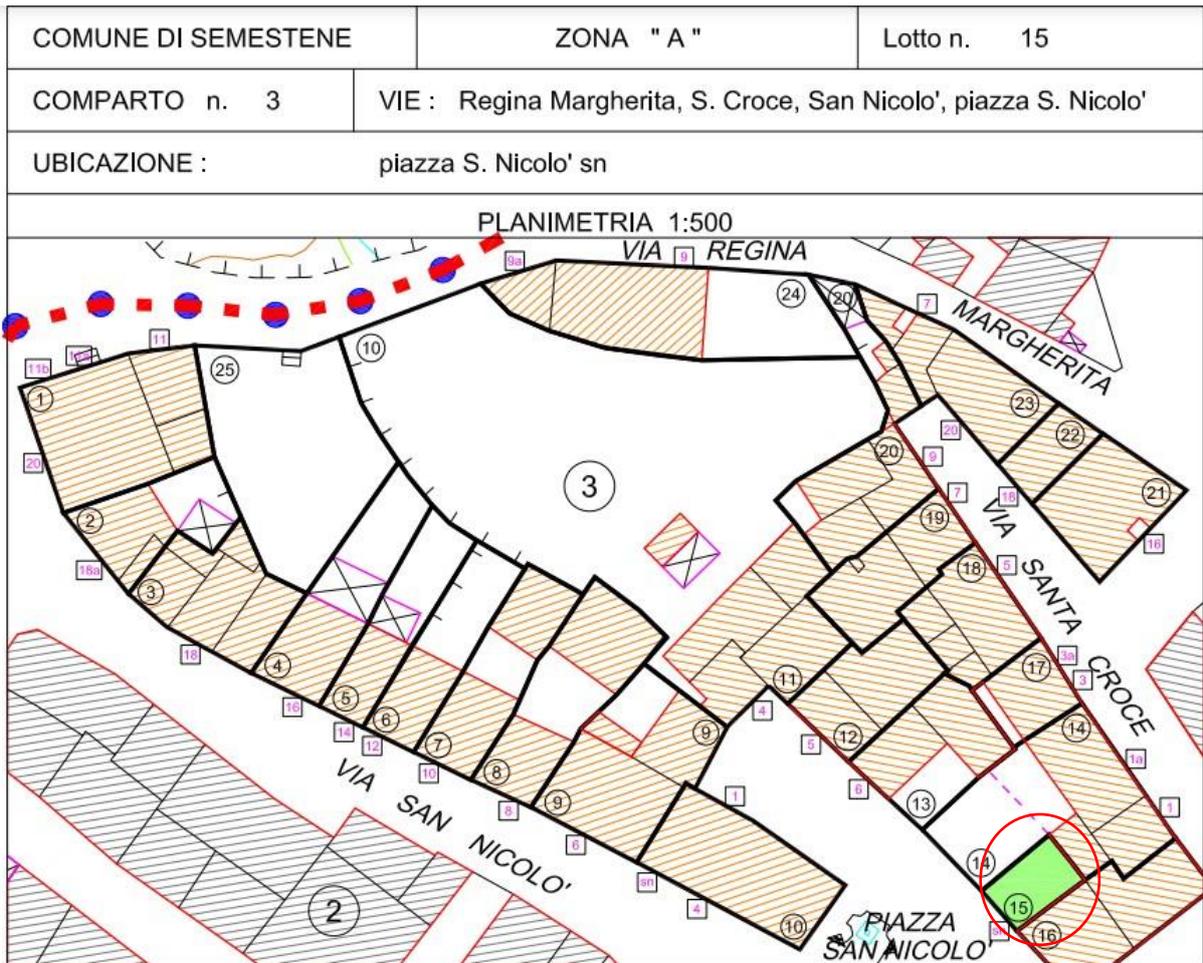
Nel vigente Piano Urbanistico Comunale, il fabbricato è ubicato in zona "A" - centro storico, in cui vige un Piano Particolareggiato di attuazione (approvato dalla RAS con determinazione nr. 551 del

31/03/2017 ed in vigore dal 13/04/2017), nell'ambito del quale l'immobile in oggetto è identificata al comparto n° 3, lotto n° 14 e parte del 15 come si evince dalla seguente stralcio della planimetria delle modalità di attuazione del vigente Piano Particolareggiato.

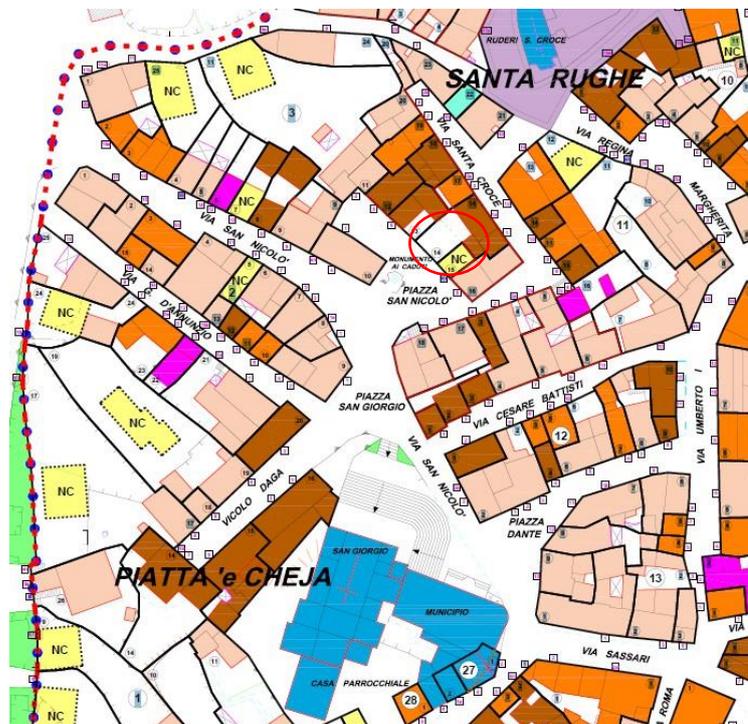
Tutti gli interventi sull'immobile sono comunque soggetti a preventivo rilascio di autorizzazione paesaggistica ex art. 167 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio approvato con D.Lgs. nr. 42/2004 e ss.mm.ii..



Planimetria del vigente Piano Particolareggiato



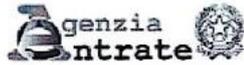
Planimetria del vigente Piano Particolareggiato



Stralcio Piano Particolareggiato - Planimetria Modalità di Attuazione

Capitolo 5 – ACCERTAMENTO DEI TITOLI DI POSSESSO

Ai fini dell'accertamento della proprietà dell'immobile, si è provveduto ad interrogare gli archivi catastali e della conservatoria dei RR.II. di Sassari e mediante ricerca nella piattaforma SISTER, estrapolando le visure catastali come di seguito allegate, non trovando nessun riscontro sui proprietari.



Direzione Provinciale di SASSARI
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione Ipotecaria

Data 05/05/2025 Ora 11:21:53
Pag. 1 - Fine

Ispezione ordinaria a pagamento per immobile

Protocollo di richiesta SS 56965 del 2025
Ricevuta di cassa n. 7031
Ispezione n. SS 56973/1 del 2025
Inizio ispezione 05/05/2025 11:21:50

Richiedente SEMESTENE

Dati della richiesta

Immobile : Comune di SEMESTENE (SS)
Tipo catasto : Terreni
Foglio : 9 - Particella 268

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 19/10/1989 al 02/05/2025

Elenco immobili

NON E' STATO REPERITO NESSUN IMMOBILE A FRONTE DEI DATI DELLA RICHIESTA

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 10/06/2025



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 10/06/2025

Dati identificativi: Comune di SEMESTENE (I598) (SS)

Foglio 9 Particella 268

Classamento:

Particella con destinazione: AREA FAB DM

Superficie: 38 m²

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE D'UFFICIO del 03/02/2017 Pratica n. SS0013238 in atti dal 03/02/2017 (n. 1963.1/2017)

Annotazioni: VARIAZIONE D'UFFICIO A SEGUITO DI VERIFICA PREVISTA DALLA LEGGE N.201 DEL 6/12/11 FABBRICATI RURALI.

> **Dati identificativi**

Comune di SEMESTENE (I598) (SS)
Foglio 9 Particella 268

Impianto meccanografico del 06/11/1985

> **Dati di classamento**

Particella con destinazione: AREA FAB DM
Superficie: 38 m²

VARIAZIONE D'UFFICIO del 03/02/2017 Pratica n. SS0013238 in atti dal 03/02/2017 (n. 1963.1/2017)
Annotazioni: VARIAZIONE D'UFFICIO A SEGUITO DI VERIFICA PREVISTA DALLA LEGGE N.201 DEL 6/12/11 FABBRICATI RURALI.

Catasto terreni

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 10/06/2025



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 10/06/2025

Dati identificativi: Comune di SEMESTENE (I598) (SS)

Foglio 9 Particella 269

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Classamento:

Particella con qualità: ENTE URBANO

Superficie: 35 m²

> Dati identificativi

dall'impianto

Impianto meccanografico del 06/11/1985

Immobile attuale

Comune di SEMESTENE (I598) (SS)

Foglio 9 Particella 269

> Dati di classamento

dall'impianto

Impianto meccanografico del 06/11/1985

Immobile attuale

Comune di SEMESTENE (I598) (SS)

Foglio 9 Particella 269

Redditi: dominicale Euro 0,00
agrario Euro 0,00

Particella con qualità: ENTE URBANO Superficie:
35 m²

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Visura telematica

Catasto fabbricati

Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 03/06/2025



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 03/06/2025

Dati identificativi: Comune di SEMESTENE (I598) (SS)

Foglio 9 Particella 267

Classamento:

Rendita: Euro 55,78

Rendita: Lire 108.000

Categoria C/6^a, Classe U, Consistenza 15 m²

Indirizzo: VIA SAN NICOLO' n. 12 Piano T

Dati di superficie: Totale: 21 m²

Ultimo atto di aggiornamento: Impianto meccanografico del 30/06/1987

> Dati identificativi

Comune di SEMESTENE (I598) (SS)

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Foglio 9 Particella 267

Partita: 96

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di SEMESTENE (I598) (SS)

Foglio 9 Particella 267

> Indirizzo

VIA SAN NICOLO' n. 12 Piano T

Impianto meccanografico del 30/06/1987

> **Dati di classamento**Rendita: Euro 55,78
Rendita: Lire 108.000
Categoria C/6⁹, Classe U, Consistenza 15 m²VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL
QUADRO TARIFFARIO> **Dati di superficie**Totale: 21 m²Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
29/12/1939, prot. n. 206> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**> 1. MARCEDDU Nicola
(CF MRCNCL52T051698E)
nato a SEMESTENE (SS) il 05/12/1952
Diritto di: Proprietà per 1000/1000 (deriva dall'atto
1)1. Documento del 28/11/1985 Voltura in atti dal
22/10/1987 Repertorio n.: 2406 Rogante GALLETTA
MARIA NOT Registrazione UR n. 7465 del 18/12/1985
(n. 12/1984)

Visura telematica

Capitolo 6 – ESPROPRIO DELLE AREE EDIFICABILI E DELLE CORTI

L'indennità di espropriazione di un'area edificabile è determinata nella misura pari al valore venale del bene (D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327, articolo 37 comma 1). Per quanto attiene ai valori unitari di mercato degli immobili (sia dei terreni, sia dei fabbricati) è stato ricercato il più probabile valore sul libero mercato e, successivamente, confrontato con i dati statistici indicati dai tradizionali istituti di ricerca. Uno dei nuovi e più importanti riferimenti in materia è senz'altro l'Osservatorio del Mercato Immobiliare quest'ultimo è una banca dati suddivisa per comune e tipologia, continuamente aggiornata dall'Agenzia del Territorio attraverso indagini di mercato ed estimazioni puntuali. Le fonti di rilevazione per le indagini dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare sono le agenzie immobiliari, stime interne dell'Agenzia, aste, atti di compravendita, tribunali, ecc. I valori rilevati sono riferiti al metro quadrato di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta), rispettivamente per il mercato delle compravendite e delle locazioni. Al fine di valorizzare e rendere trasparente l'apporto delle agenzie immobiliari, sono stati siglati specifici rapporti di collaborazione con le principali associazioni di categoria. I dati inseriti negli archivi informatici si riferiscono ai valori medi degli immobili, registrati sulla base di una preventiva suddivisione del territorio in zone omogenee, nelle quali si riscontra una certa uniformità di gradimento del mercato. Tali dati garantiscono una buona attendibilità poiché le fonti dell'analisi di mercato sono costituite da una ricerca dei prezzi effettivi di compravendite, da indagini dirette, da informazioni reperite dai vari operatori privati, tutti elementi successivamente esaminati ed ordinati a cura di un'apposita commissione istituita presso ciascun ufficio periferico.

6.1 Criterio di stima adottato

Qualunque stima di immobili ha lo scopo di determinare il valore venale degli stessi, cioè l'entità corrispondente in moneta, del valore che avrebbero gli immobili se immessi in commercio, prescindendo da valori anomali indotti da fenomeni speculativi che comunque possono essere presenti in una libera trattazione di mercato. Poiché da una serie di accertamenti risulta che nella zona non sono avvenute delle compravendite di terreni con destinazione urbanistica simile a quella del terreno in esame, ma analizzando le condizioni del terreno le sue peculiarità rispetto alla tipologia offerta dal mercato locale e dei paesi limitrofi, il sottoscritto ritiene di poter adottare una stima per via sintetica del tipo comparativo che conduce ad un valore unitario al metro quadrato. Infatti la stima sintetica (o diretta) è un metodo pratico estimativo che trova il suo fondamento nella ricerca del più probabile valore venale di un bene attraverso un attento esame del mercato nella zona, per rilevare prezzi storici certi e recenti, in modo da costituire una scala di valori noti che permette di inserire, per comparazione, nel giusto gradino di merito, l'immobile da valutare.

Al valore così rilevato saranno apportate, ove necessario, opportune aggiunte o detrazioni, tramite coefficienti di merito, che differenziano l'immobile da valutare rispetto a quello campione a stima nota. A tal scopo sono state considerate le seguenti caratteristiche subiettive della zona e quelle proprie del terreno interessato:

A) caratteristiche estrinseche: mercato di compravendita della zona, caratteristiche del comprensorio (urbanistiche, edilizie ed economico-sociali), caratteristiche ubicazionali e servizi esterni (infrastrutture e servizi pubblici), condizioni climatiche e di salubrità.

B) caratteristiche intrinseche: orientamento, configurazione plano-altimetrico e geologia del terreno, volume edificabile, geometria e consistenza complessiva, presenza di vincoli urbanistici. Tenendo nella dovuta considerazione le caratteristiche sopra richiamate, il sottoscritto è pervenuto ad una valutazione dei terreni come in appresso esposto.

Valore attuale di mercato.

Sulla base dei prezzi correnti di mercato (valori attuali di più frequente incontro di domanda ed offerta nella zona attualmente scarsa, dovuto a scarso popolamento del paese, case disabitate in vendita, riluttanza ad edificare in quanto gli sgravi fiscali dello Stato come ristrutturazioni, efficientamento energetico etc. , portano le persone ad acquistare immobili esistenti), la categoria di terreni edificabili in questione, alla relativa saturazione nella stessa zona di altri terreni edificabili , spunta mediamente i seguenti valori : min. €/mq 35.00; max. €/mq 70.00, attraverso l'applicazione del metodo sintetico in base ai valori unitari di consistenza desunti dal mercato locale e dei paesi limitrofi .

In considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'area e della limitata viabilità in quanto si accede solo da un lato, la configurazione plano-altimetrico, e altre peculiarità del terreno oggetto di stima sono da considerarsi lievemente inferiori a quelle dei terreni simili ubicati nella zona. Pertanto si ritiene di poter applicare dei coefficienti riduttivi al suddetto prezzo di mercato, al fine di ottenere il presumibile valore di mercato del terreno in oggetto. In particolare è stato adottato un unico coefficiente complessivo per le caratteristiche estrinseche ed un altro per quelle intrinseche, secondo la seguente formula:

$$V_m = P_n \times K_e \times K_i \text{ dove:}$$

V_m = valore di mercato del terreno al mq

P_n = prezzo unitario noto e riferito ad aree consimili, pari a €/mq 48,00

K_e = coefficiente riferito ai fattori estrinseci, assunto pari a 0,70

K_i = coefficiente riferito ai fattori intrinseci, assunto pari a 0,70

Tenendo nella dovuta considerazione le caratteristiche sopra richiamate, il sottoscritto è pervenuto ad una valutazione dei terreni come in appresso esposto.

Pertanto il valore di mercato al metro quadrato del terreno edificabile è così determinato:

$$48 \text{ €/mq} \times 0.70 \times 0.70 = \text{€/mq } 23.52$$

Il valore attuale di mercato del terreno arrotondato, al mq è pertanto il seguente: **24,00 euro/mq**

Il valore attuale del terreno è :

per il foglio 9 particella 268 di mq 38

38 mq x 24 €/mq = 912,00 euro (diconsi euro novecentododici/00) al netto di IVA ed altri eventuali oneri fiscali, tributari ed amministrativi di legge.

per il foglio 9 particella 269 di mq 7 (parte eccedente del lotto di mq 35)

7 mq x 24 €/mq = 168,00 euro (diconsi euro centosessantotto/00) al netto di IVA ed altri eventuali oneri fiscali, tributari ed amministrativi di legge.

per il foglio 9 particella 267 di mq 21

21 mq x 24 €/mq = 504,00 euro (diconsi euro cinquecentoquattroeuro/00) al netto di IVA ed altri eventuali oneri fiscali, tributari ed amministrativi di legge.

Totale area in euro = 912,00+168,00+504,00 = 1.584,00 euro

Capitolo 7 – Conclusioni

Per quanto sopra esposto, il valore necessario per pagare le indennità per le aree oggetto dei lavori è stato determinato applicando i criteri enunciati dalla legislazione sopra citata. Nella stima si è ritenuto anche di dover fornire delle valutazioni che permettano di arrivare ad un valore più prossimo a quello di mercato che permetta di disporre di un margine contrattuale e favorisca la cessione volontaria, diminuendo i tempi di accesso alle aree, oltre che la riduzione dei costi e lunghi contenziosi con i proprietari esproprianti. Tanto riferisce e giudica il sottoscritto in questa sua Perizia, redatta in maniera conforme alla realtà, a completa evasione del suo incarico.

Il tecnico

Semestene, li 05.10.2025

Ing. Antonio Marras

Si allegano :

- Visure
- Estratto di mappa



N=44200

E=-33400

1 Particella: 268

Comune: (SS) SEMESTENE
Foglio: 9 All: A

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 m. Protocollo pratica T50593/2025

2-Ott-2025 9:40:24

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 03/06/2025



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 03/06/2025

Dati identificativi: Comune di **SEMESTENE (I598) (SS)**

Foglio **9** Particella **267**

Classamento:

Rendita: **Euro 55,78**

Rendita: **Lire 108.000**

Categoria **C/6^a**, Classe **U**, Consistenza **15 m²**

Indirizzo: VIA SAN NICOLO` n. 12 Piano T

Dati di superficie: Totale: **21 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: Impianto meccanografico del 30/06/1987

> **Dati identificativi**

Comune di **SEMESTENE (I598) (SS)**

Foglio **9** Particella **267**

Partita: **96**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **SEMESTENE (I598) (SS)**

Foglio **9** Particella **267**

> **Indirizzo**

VIA SAN NICOLO` n. 12 Piano T

Impianto meccanografico del 30/06/1987

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 55,78**
Rendita: **Lire 108.000**
Categoria **C/6^a**, Classe **U**, Consistenza **15 m²**

VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL
QUADRO TARIFFARIO

> **Dati di superficie**

Totale: **21 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
29/12/1939, prot. n. 206

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. MARCEDDU Nicola**
(CF MRCNCL52T051598E)
nato a SEMESTENE (SS) il 05/12/1952
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto
1)

1. Documento del 28/11/1985 Voltura in atti dal
22/10/1987 Repertorio n.: 2406 Rogante GALLETTA
MARIA NOT Registrazione UR n. 7465 del 18/12/1985
(n. 12/1984)

Visura telematica

Legenda

a) C/6: Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 03/06/2025



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 03/06/2025

Dati identificativi: Comune di **SEMESTENE (I598) (SS)**

Foglio **9** Particella **268**

Classamento:

Particella con destinazione: **AREA FAB DM**

Superficie: **38 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE D'UFFICIO del 03/02/2017 Pratica n. SS0013238 in atti dal 03/02/2017 (n. 1963.1/2017)

Annotazioni: VARIAZIONE D'UFFICIO A SEGUITO DI VERIFICA PREVISTA DALLA LEGGE N.201 DEL 6/12/11 FABBRICATI RURALI.

> **Dati identificativi**

Comune di **SEMESTENE (I598) (SS)**

Foglio **9** Particella **268**

Impianto meccanografico del 06/11/1985

> **Dati di classamento**

Particella con destinazione: **AREA FAB DM**

Superficie: **38 m²**

VARIAZIONE D'UFFICIO del 03/02/2017 Pratica n. SS0013238 in atti dal 03/02/2017 (n. 1963.1/2017)

Annotazioni: VARIAZIONE D'UFFICIO A SEGUITO DI VERIFICA PREVISTA DALLA LEGGE N.201 DEL 6/12/11 FABBRICATI RURALI.

› **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 2**

› **1. LEDDA Antonio ; Fu Giovanni**

Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)

1. Impianto meccanografico del 06/11/1985

› **2. SOLINAS Elena ; Fu Pasquale**

Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)

Visura telematica

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 03/06/2025



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 03/06/2025

Dati identificativi: Comune di **SEMESTENE (I598) (SS)**

Foglio **9** Particella **269**

Classamento:

Particella con destinazione: **ENTE URBANO**

Superficie: **35 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: Impianto meccanografico del 06/11/1985

> **Dati identificativi**

Comune di **SEMESTENE (I598) (SS)**

Foglio **9** Particella **269**

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Impianto meccanografico del 06/11/1985

> **Dati di classamento**

Particella con destinazione: **ENTE URBANO**

Superficie: **35 m²**

Impianto meccanografico del 06/11/1985

Visura telematica